PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de Peterborough

SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

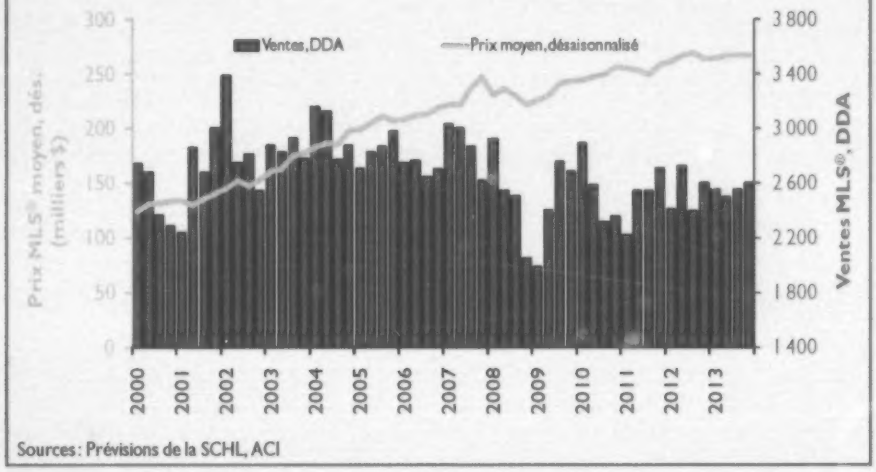
Date de diffusion : automne 2012

Faits saillants

- Les ventes de logements existants commenceront à s'affaiblir vers la fin de 2012, mais s'accéléreront au deuxième semestre de 2013, parallèlement à l'amélioration des conditions du marché de l'emploi.
- Les prix sur le marché de la revente demeureront relativement stables en 2013 en raison de l'équilibre qui se maintient sur le marché.
- La construction ralentira en 2012 et demeurera stable en 2013 en raison de la faible croissance démographique et de la capacité du marché de la revente à satisfaire à la demande.

Figure 1

Le marché de la revente s'accélérera vers la fin de 2013



Sources : Prévisions de la SCHL, ACI

* Les prévisions fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 17 octobre 2012.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Marché de la revente
3 Marché du neuf
4 Économie locale
4 Perspectives concernant les taux hypothécaires
5 Resumé des prévisions

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Marché de la revente

Les ventes et les prix demeureront stables en 2013

Les ventes à la fin de 2012 seront plus élevées qu'à pareille date en 2011, malgré un deuxième semestre plus lent. Pendant les deux premiers trimestres de 2012, les ventes ont été gonflées en partie par l'empressement de certains acheteurs à bouger plus tôt que prévu, avant l'entrée en vigueur des nouvelles modifications aux règles concernant le financement hypothécaire. Le début de la reprise du marché de l'emploi, vers le milieu de 2011, a également contribué à cet engouement. Habituellement, il y a un écart de 6 à 9 mois entre les changements sur le marché de l'emploi et leurs effets sur les ventes. L'empressement du premier semestre et l'amélioration de l'emploi compenseront la lenteur du deuxième semestre de 2012.

L'emploi a atteint un sommet en mai 2012 pour ensuite revenir à ses normes historiques. Avec une croissance de l'emploi, le cas échéant, qui s'annonce faible pour le reste de 2012, les acheteurs se feront moins nombreux à Peterborough. Le recul du taux d'inoccupation indique que les locataires reportent à plus tard leurs projets d'accession à la propriété, vraisemblablement en raison de l'incertitude qui plane sur le marché. Les accédants à la propriété seront en outre plus rares, de nombreuses personnes de 25 à 44 ans préférant quitter Peterborough au profit d'autres régions de l'Ontario ou de l'Ouest du Canada, attirés par les meilleures perspectives d'emploi, notamment les salaires plus élevés. Les acheteurs déjà propriétaires domineront le marché de la revente, profitant de la faiblesse des taux hypothécaires et d'une plus importante mise de fonds pour acquérir un logement de prix plus élevé. Les acheteurs de logements d'un cran supérieur n'auront pas à se tourner vers le marché du neuf pour dénicher la maison individuelle qui leur convient, puisqu'ils auront amplement de choix sur le marché de la revente.

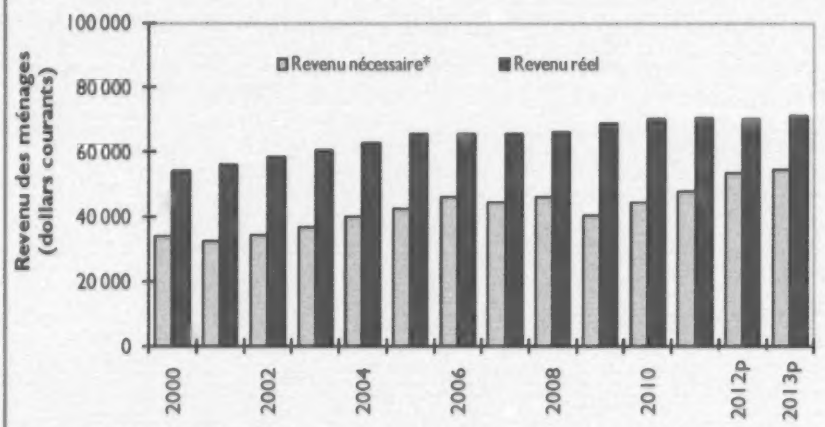
Parallèlement à l'intensification de la croissance de l'emploi dès le deuxième trimestre de 2013, le marché de la revente connaîtra un regain vers la fin de l'année. Globalement, les ventes ne diminueront que légèrement en 2013 par rapport à 2012. Le raffermissement de l'économie américaine aura une incidence positive sur le secteur de la production de biens à Peterborough, secteur qui recule depuis les douze derniers mois. Certains locataires qui ont décidé de reporter leur projet d'accession à la propriété en raison de l'incertitude économique devraient passer à l'action. La stabilité des prix et des taux hypothécaires inspire davantage confiance envers le marché.

L'accès à la propriété est toujours à la portée des ménages à revenu moyen

Les prix sur le marché de la revente demeureront stables étant donné l'équilibre qui se maintient sur le marché à Peterborough. Le nombre de ventes devrait suivre de près le nombre de nouvelles inscriptions, et les acheteurs déjà propriétaires devraient être à l'origine de la majeure partie des transactions. La légère augmentation des prix, suivant l'inflation, ralentira la croissance de l'avoir propre foncier, limitant ainsi la possibilité, pour les propriétaires plus récents, de passer à une habitation

Figure 2

Revenu nécessaire et revenu réel pour l'achat d'un logement moyen



Souces : SCHL, Statistique Canada, ACI

* Pour calculer le revenu nécessaire, on divise les charges hypothécaires par 0,32, de façon à refléter le rapport d'amortissement brut de la dette, qu'on établit généralement à 32 %. Le calcul de ces charges est fondé sur une mise de fonds de 10 %, le taux des prêts hypothécaires à taux fixe d'une durée de cinq ans, et la plus longue période d'amortissement offerte.

d'un cran supérieur. Par conséquent, ceux-ci seront plus nombreux à décider de conserver leur logement actuel. Il en résultera une diminution plus ou moins correspondante des ventes et des inscriptions en 2013. Les accédants à la propriété sont habituellement plus actifs sur le marché lorsque la croissance des prix ralentit. Toutefois, l'effet modérateur des modifications aux règles sur le financement hypothécaire effacera ces gains. En outre, les accédants à la propriété sont généralement frappés plus durement par une hausse des coûts de possession.

L'écart entre le revenu nécessaire moyen pour acquérir un logement et le revenu réel moyen à Peterborough s'est rétréci en 2012, les salaires n'ayant pas bougé pendant que la période d'amortissement maximale était réduite à 25 ans. Toutefois, en 2013, l'abordabilité relative des logements ne changera pas puisque la légère augmentation des revenus contrebalancera celle des prix. Le ménage moyen dans la RMR de Peterborough n'a aucun mal à prendre en charge le prêt hypothécaire nécessaire pour le logement existant moyen.

Marché du neuf

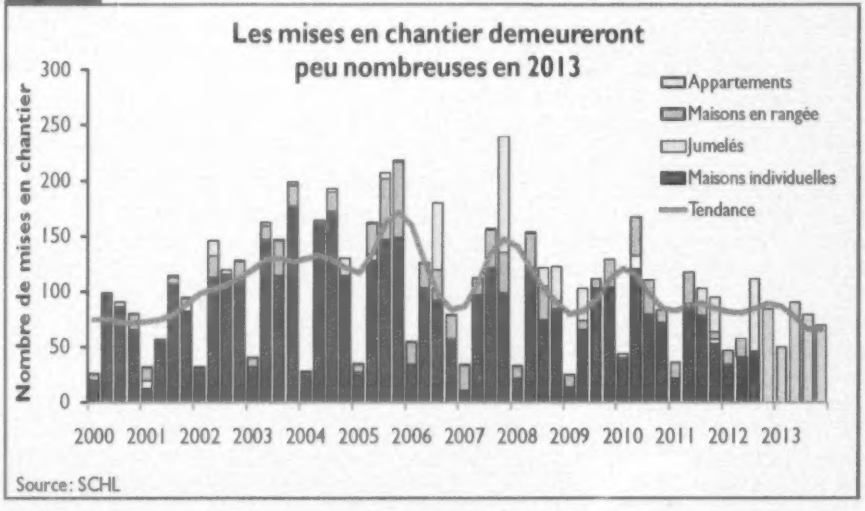
La répartition des mises en chantier changera en 2012 et en 2013

La cadence des mises en chantier d'habitations jusqu'ici donne à penser que la production en 2012 sera moins importante qu'en 2011, ce qui devrait également être le cas en 2013. Par conséquent, on peut s'attendre à ce que les activités de construction à Peterborough continuent de ralentir qu'elles demeurent à un creux historique. La croissance démographique est un facteur clé de l'évolution des mises en chantier d'une année à l'autre. Comme l'emploi devrait rester relativement stable de 2012 à 2013, la croissance de la population demeurera modeste et ne pourra stimuler autant la demande de logements neufs.

Le volume de maisons individuelles commencées explique le ralentissement de l'activité au cours des deux premiers trimestres de 2012, par comparaison aux mêmes périodes l'an dernier. Alors que la majorité des fondations coulées dans la RMR seront, comme par le passé, celles de maisons individuelles, nous nous attendons à une diminution du nombre d'unités de ce type entamées en 2012, puis à une stabilisation en 2013. La diminution de l'offre de maisons individuelles neuves indique que les acheteurs disposent d'amplement de choix sur le marché de la revente. La modeste demande de maisons individuelles neuves allégera les pressions haussières sur les prix.

Suivant les tendances démographiques et socio-économiques dans la RMR de Peterborough, les appartements représenteront une plus grande part des mises en chantier cette année et l'an prochain. Le vieillissement de la population de Peterborough et la taille moyenne de ses ménages, la plus petite de toutes les RMR de l'Ontario, font en sorte que la demande de maisons individuelles neuves est limitée, ce type d'habitation visant habituellement les jeunes familles en croissance. Les appartements nécessitent moins d'entretien et sont donc plus attrayants pour les personnes âgées et les ménages dont les enfants ont quitté le foyer familial qui choisissent de s'installer dans plus petit, ainsi que pour les accédants à la propriété qui doivent composer avec une faible croissance de leur revenu et des mensualités hypothécaires plus élevées.

Figure 3



Source: SCHL

Économie locale

Rebond de la croissance de l'emploi à prévoir au deuxième semestre de 2013

Après avoir connu une croissance aux deux premiers trimestres de 2012, l'emploi commencera à se replier vers la fin de l'année et au début de 2013. Le marché de l'emploi devrait demeurer relativement stable de 2012 à 2013, il devrait tout de même y avoir une croissance au deuxième semestre de 2013, qui continuera de soutenir la demande d'habitation. Le taux de chômage diminuera légèrement en 2013, puisque la croissance de la population active n'égalera pas celle des deux dernières années. La population active demeurera à un niveau qu'elle n'avait pas atteint depuis le début de la reprise, preuve que certaines personnes qui étaient découragées ont maintenant davantage confiance en leurs perspectives d'emploi.

En 2012 et en 2013, les efforts déployés par tous les paliers de gouvernement pour limiter l'alourdissement de leur budget freineront la croissance du secteur public dans l'avenir prévisible. Le budget moins important du ministère des Ressources naturelles touchera principalement les centres régionaux et moins le siège social situé à Peterborough. Des postes seront créés dans le secteur de la construction, grâce à l'attribution, par la province, d'un montant de 29,3 millions de dollars pour la construction du Kawartha Trades and Technology Institute, un immeuble de 87 000 pieds carrés qui fera partie du Fleming College. Globalement, ce sera au secteur privé de stimuler toute croissance future de l'emploi à Peterborough. Les postes créés dans le secteur des services ont été les principaux facteurs de la reprise du marché de l'emploi au cours des deux dernières années. La prudence dont font preuve les consommateurs dans leurs dépenses et la confiance historiquement basse de ceux-ci limiteront les nouveaux gains dans le secteur des services. Le secteur de la fabrication de biens a accusé un retard au cours de cette période. Des nouvelles économiques positives en provenance des États-Unis pourraient cependant entraîner des dépenses en immobilisations dans le secteur de la fabrication.

Perspectives concernant les taux hypothécaires

Les taux hypothécaires resteront bas

Même si l'incertitude est considérable, les taux hypothécaires ne devraient pas changer cette année. De légères hausses sont attendues l'an prochain, mais les taux resteront bas dans une perspective historique.

Selon le scénario de base de la SCHL, le taux hypothécaire à un an devrait osciller entre 2,75 et 3,50 % en 2012. L'an prochain, le taux affiché des prêts hypothécaires de un an progressera pour se situer dans une fourchette allant de 3,00 à 4,00 %, et celui des prêts de cinq ans variera entre 5,00 et 5,75 %. Ces chiffres reflètent l'amélioration des perspectives de croissance de l'emploi et de l'économie pour 2013.

Résumé des prévisions RMR de Peterborough Automne 2012							
	2009	2010	2011	2012p	Var. en %	2013p	Var. en %
Marché de la revente							
Ventes MLS®	2 458	2 537	2 507	2 590	3,3	2 550	-1,5
Nouvelles inscriptions MLS®	4 578	5 032	5 043	5 000	-0,9	4 900	-2,0
Prix MLS® moyen ($)	236 638	249 763	254 605	266 000	4,5	268 000	0,8
Marché du neuf							
Mises en chantier							
Logements individuels	286	306	239	170	-28,9	170	0,0
Logements collectifs	85	98	112	115	2,7	100	-13,0
Jumelés	0	16	6	10	66,7	10	0,0
Maisons en rangée	55	78	58	40	-31,0	40	0,0
Appartements	30	4	48	65	35,4	50	-23,1
Tous types de logement confondus	371	404	351	285	-18,8	270	-5,3
Prix moyen ($)							
Logements individuels	348 765	313 278	330 749	325 000	-1,7	322 500	-0,8
Indice des prix des logements neufs (Var. en %)	0,1	2,4	3,6	n/a	-	n/a	-
Marché locatif							
Taux d'inoccupation (%) (octobre)	6,0	4,1	3,5	3,0	-	2,5	-
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	875	890	899	910	-	930	-
Indicateurs économiques							
Taux hypothécaires à 1 an	4,02	3,49	3,52	3,37	-	3,78	-
Taux hypothécaires à 5 ans	5,63	5,61	5,37	5,26	-	5,37	-
Nombre annuel d'emplois	59 200	57 200	57 700	61 500	6,6	60 000	-2,4
Croissance de l'emploi (%)	-6,3	-3,4	0,9	4,0	-	-2,0	-
Taux de chômage (%)	7,5	9,7	9,4	7,5	-	7,3	-
Migration nette	331	964	962	375	-61,0	400	6,7

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Sources : SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements, Relevé des logements écoulés sur le marché), adaptation de données de Statistique Canada (CANSIM), ACI (MLS®).
NOTA : Univers locatif = immeubles comptant au moins trois appartements

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce, depuis plus de 65 ans.
En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un large éventail de solutions de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada : 613-748-2003 (téléphone); 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642..

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2012 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.gc.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1-800-668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service

25 ans years

Le 1er juin 2012, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a eu 25 ans!

Le Centre d'analyse de marché de la SCHL est depuis longtemps reconnu comme la ressource par excellence au Canada pour les intervenants du secteur de l'habitation désirant obtenir des analyses de données et des prévisions fiables, impartiales et actuelles sur le marché de l'habitation.

RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE :

- Statistiques du logement au Canada
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants – Canada et les régions
- Perspectives du marché de l'habitation, grands centres urbains
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation : Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Actualités habitation, Canada
- Actualités habitation, grands centres urbains
- Actualités habitation, régions
- Statistiques mensuelles sur l'habitation
- Perspectives du marché, Nord du Canada
- Tableaux de données provisoires sur les mises en chantier
- Rapport sur la rénovation et l'achat de logements
- Rapport sur le marché locatif : Faits saillants provinciaux
- Rapport sur le marché locatif, grands centres urbains
- Statistiques sur le marché locatif
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapports sur les résidences pour personnes âgées

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

Le logement des aînés au Canada
Le guide du marché des plus de 55 ans

- Vie autonome
- Vieillissement chez soi
- Une série de guides en ligne

Pour en savoir plus

65718_2012_B02